

**K/S Stoke**  
c/o Procura Management A/S  
Kigkurren 8D, 1  
2300 København S  
CVR-nr. 27 35 74 82

**Årsregnskab 2015**

Årsregnskab er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 26/4 2016

  
Dirigent

Årsregnskabet indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

**Bestyrelsen**

København, den 5. april 2016

  
Jan Glerup  
Formand

  
Poul Nielsen

  
Jimmy Gørtz

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2015	12
Balance pr. 31.12.2015	13
Noter	15

## Selskabsoplysninger

### **Selskab**

K/S Stoke  
c/o Procura Management A/S  
Kigkurren 8D, 1  
2300 København S  
CVR-nr. 27 35 74 82  
Hjemstedskommune København

### **Bestyrelse**

Jan Glerup (formand)  
Poul Nielsen  
Jimmy Gørtz

### **Komplementar**

Stoke Komplementar ApS  
CVR-nr. 27 35 75 20

### **Revision**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

## Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Stoke.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Stoke

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Stoke for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet og ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet**

Uden at tage forbehold henviser vi til oplysninger i note 1 om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom på i alt GBP 4.717.447. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

**Udtalelse om ledelseberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Slagelse, den 5. april 2016

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

  
Jan Greve

Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Trentham Lakes, Stoke on Trent, ST4 4TU, England. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 15.12.2003 med overtagelse den 16.01.2004.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2015 blev driftsmæssig som forventet for K/S Stoke. Årets resultat udviser et overskud på kr. 2.937.651.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld en gevinst på kr. 1.808.853.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2015 udgør kr. 12.398.883. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 2.004.503.

### Værdiansættelse af ejendommen

Ejendommen er udlejet til Nuffield Health på en uopsigelig lejekontrakt gældende til den 19.04.2025.

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til GBP 4.717.447 omregnet til DKK pr. 31.12.2015.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af en nettolejeindtægt på GBP 349.209 og en afkastfaktor på 7,00 % p.a. efter engelske principper. Afkastfaktoren er vurderet på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Nettolejeindtægten svarer til huslejeindtægterne. Lejer skal afholde omkostninger til vedligeholdelse og forsikring af ejendommen.

### Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af prioritetslån på GBP 3.434.008.

Prioritetslånet i GBP har en fast rente på 6,26 % p.a. med udløb i 2022. Gælden indregnes til amortiseret kostpris omregnet til statusdagens kurs på DKK i henhold til beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.

## Ledelsesberetning

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ingen, dog henvises til bemærkningerne anført under værdiansættelse af investeringsejendom samt note 1.

### **Usædvanlige forhold**

Der har i regnskabsåret ikke været konstateret usædvanlige forhold.

### **Finansielle risici**

Ejendommen er finansieret med et 1. prioritetslån med fast rente og med udløb i 2022.

Valutakursrisiko på investeringsejendommen er reduceret, idet ejendommen delvis er finansieret med prioritetslån optaget i samme valuta.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

#### Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2014 uden tilpasning af sammenligningstallene i balancen. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen er dog tilrettet, hvorfor valutakursregulering af prioritetsgæld præsenteres under finansielle poster for både indeværende og sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter og omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner. Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den seneste opgjorte markedsværdi ved anvendelse af valutakursen på vurderingstidspunktet.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

#### Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

#### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom.

#### Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsregnskab er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnes til kostpris.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til amortiseret kostpris.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Lejeindtægter</b>		<b>3.727.713</b>	<b>3.391.906</b>
Driftsomkostninger		(376.926)	(374.174)
<b>Driftresultat før finansielle poster</b>		<b>3.350.787</b>	<b>3.017.732</b>
Finansielle indtægter	2	58.064	100.048
Finansielle omkostninger	3	(4.404.550)	(4.319.226)
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<b>(995.699)</b>	<b>(1.201.446)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	4	3.933.350	(2.166.425)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.937.651</b>	<b>(3.367.871)</b>

Årets resultat foreslås overført til næste år.

Balance pr. 31.12.2015  
Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendom	5	47.702.350	43.769.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>47.702.350</b>	<b>43.769.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>47.702.350</b>	<b>43.769.000</b>
Tilgodehavende investorindskud		933	0
Andre tilgodehavender		45.037	10.095
Periodeafgrænsningsposter		6.268	6.268
<b>Tilgodehavender</b>		<b>52.238</b>	<b>16.363</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.072.260</b>	<b>1.014.021</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.124.498</b>	<b>1.030.384</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>48.826.848</b>	<b>44.799.384</b>

**Balance pr. 31.12.2015**  
**Passiver**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Stamkapital		27.000.000	27.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(2.004.503)	(2.034.503)
Overført over-/underskud		(12.596.614)	(15.534.265)
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>12.398.883</b>	<b>9.431.232</b>
Prioritetsgæld	7	33.516.234	32.674.395
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>33.516.234</b>	<b>32.674.395</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	7	1.208.111	1.068.523
Anden gæld		879.681	850.554
Periodeafgrænsningsposter		823.939	774.680
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.911.731</b>	<b>2.693.757</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>36.427.965</b>	<b>35.368.152</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>48.826.848</b>	<b>44.799.384</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		
Eventualforpligtigelser	10		

## Noter

**1 Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer og indhentede statistikker.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

**Følsomhedsberegning**

Afkastkrav, engelske principper	<u>6,50%</u>	<u>7,00%</u>	<u>7,50%</u>
Værdi af ejendom i GBP	5.080.327	4.717.447	4.402.950
Værdi af ejendom i DKK	51.371.762	47.702.350	44.522.194
Egenkapital i DKK	<u>16.068.295</u>	<u>12.398.883</u>	<u>9.218.726</u>

**2 Finansielle indtægter**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Renter	147	379
Realiseret valutakursgevinst	57.917	99.669
	<u>58.064</u>	<u>100.048</u>

**3 Finansielle omkostninger**

Renter	(2.258.609)	(2.107.556)
Realiseret valutakurstab	(21.444)	(70.438)
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	(2.124.497)	(2.141.232)
	<u>(4.404.550)</u>	<u>(4.319.226)</u>

## Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>4 Dagsværdiregulering af investeringsejendom</b>		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	2.745.740	3.066.825
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	1.187.610	(5.233.250)
	<u>3.933.350</u>	<u>(2.166.425)</u>
<b>5 Investeringsejendom</b>		<b>2015</b>
Kostpris 01.01.2015		kr.
Tilgang		<u>63.812.088</u>
Afgang		0
<b>Kostpris 31.12.2015</b>		<u>63.812.088</u>
Værdiregulering 01.01.2015		(20.043.088)
Valutakursregulering		2.745.740
Dagsværdiregulering		1.187.610
<b>Værdiregulering 31.12.2015</b>		<u>(16.109.738)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015</b>		<u>47.702.350</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2014		<u>43.769.000</u>



## Noter

	<u>Stamkapital kr.</u>	<u>Ikke indbetalt del af stamkapital kr.</u>	<u>Overført over- /underskud kr.</u>	<u>I alt kr</u>
<b>6 Egenkapital</b>				
Egenkapital 01.01.2015	27.000.000	(2.034.503)	(15.534.265)	9.431.232
Årets resultat	0	0	2.937.651	2.937.651
Årets indskud	0	30.000	0	30.000
<b>Egenkapital 31.12.2015</b>	<b><u>27.000.000</u></b>	<b><u>(2.004.503)</u></b>	<b><u>(12.596.614)</u></b>	<b><u>12.398.883</u></b>

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 90 anparter á kr. 300.000.

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	<u>22.272</u>	<u>22.606</u>

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Nominal restgæld GBP</u>	<u>Nominal restgæld DKK</u>	<u>Kurs</u>	<u>Nominal restgæld kr</u>
Forfald 0-1 år	119.474	0	1.011,19	1.208.111
Forfald 1-5 år	559.527	0	1.011,19	5.657.885
Forfald efter 5 år	2.755.006	0	1.011,19	27.858.349
<b>Langfristet gæld 31.12.2015</b>	<b><u>3.434.008</u></b>	<b><u>0</u></b>		<b><u>34.724.345</u></b>
Langfristet gæld 31.12.2014	3.546.287	0		33.742.918

## Noter

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	<u><b>47.702.350</b></u>	<u><b>43.769.000</b></u>

**9 Medarbejderforhold**

Der har ikke været ansat personale i 2015.

**10 Eventualforpligtigelser**

Ingen